

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen – Nord

Bremen, 16. April 2015

Tel.: 361-7547 (Herr Böger)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und
Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/535 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung
und Energie am 30.04.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 106 (mit Vorhabenplan 106)
zum Vorhaben „Errichtung eines Verbrauchermarktes in der Lindenstraße“

in Bremen-Vegesack
auf dem Grundstück Lindenstraße 110

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Bearbeitungsstand: 18.03.2015

I Sachdarstellung

A Problem

Die Vorhabenträgerin ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Bremen, die Eigentümerin des Grundstückes an der Lindenstraße 110 (Flurstück 188/16, Flur 159, Gemarkung Vorstadt R 159) ist, möchte auf diesem einen Nahversorgungsstandort mit Verbrauchermarkt und Backshop entwickeln. Das Vorhabengrundstück ist Teil der Stellplatzanlage des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Bremer Vulkan AG.

Das Vorhaben ist aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Vorhabenträgerin hat daher einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Dem Antrag soll entsprochen werden.

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Fähr-Lobbendorf und hat eine Größe von rd. 5.200 m². Es liegt direkt an der Lindenstraße, die auch die nördliche Begrenzung des Vorhabengrundstücks darstellt. Östlich wird das Plangebiet durch die Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung An der Lobbendorfer Mühle 1-5 begrenzt. Südlich grenzt ein verbleibender Teil der Stellplatzanlage des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Bremer Vulkan AG an, weiter westlich beginnt der Wätjens Park (vgl. Abbildung 1).

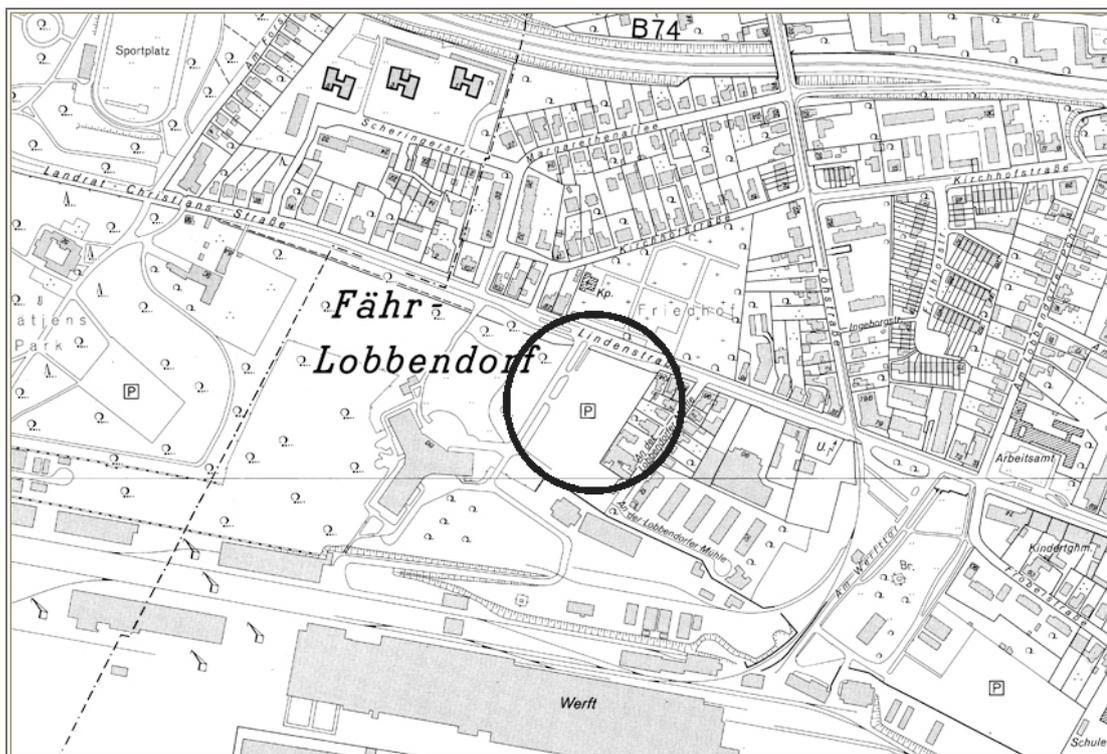


Abb. 1: Lage Plangebiet innerhalb Fähr-Lobbendorf (Karte Geoinformation Bremen)

Die Stellplatzanlage des ehemaligen Vulkanverwaltungsgebäudes, die sich auf dem Vorhabengrundstück befindet, wird seit der Nutzungsaufgabe des Verwaltungsgebäudes der Bremer Vulkan AG nicht mehr benötigt und wurde zwischenzeitlich eigentumsrechtlich geteilt. An der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks verläuft die private Zuwegung zum Gebäude und dessen Grundstück. Diese Zuwegung weist eine ausreichende Erschließungsbreite für zukünftige Nutzungen auf und wird freigehalten. Das Vorhabengrundstück soll über diese baulastgesicherte Privatstraße für die zukünftige Nutzung erschlossen werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1240 ist u.a. auch das Vorhabengrundstück auf Bodenkontaminationen hin untersucht worden. Es wurden keine Altablagerungen festgestellt.

Das Vorhabengrundstück liegt außerhalb der im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Bremen abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche (städtebauliche Entwicklungsplanung im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 laut Bürgerschaftsbeschluss November 2009), die auch im neuen Flächennutzungsplan (Februar 2015) als Darstellung enthalten sind. Da es jedoch im Ortsteil Fähr-Lobbendorf und insbesondere in den angrenzenden Wohngebieten nur ein unzureichendes Angebot zur Nahversorgung gibt, ist vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ein Gutachten zur Verträglich-

lichkeit solcher Einrichtungen an diesem Standort in Auftrag gegeben worden (Junker und Kruse, Januar 2015).

Der Gutachter kommt nach Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und der städtebaulichen Auswirkungen zu folgendem Ergebnis: Unter Berücksichtigung der im kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept formulierten städtebaulichen Zielsetzungen zur Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und einer wohnortnahen Versorgung kann einem Lebensmittelmarkt an diesem Standort ein funktionales Versorgungsgebiet mit rd. 4.350 Einwohnern zugeordnet werden. *„Legt man die realistische Kaufkraftabschöpfung eines einzelnen Lebensmittelmarktes zu Grunde, stünde ein Nahversorger in einer Größenordnung von rd. 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche (je nach Anbieter und Betriebsform) in Einklang mit den grundlegenden Zielsetzungen und Grundsätzen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.*

Unter Einhaltung dieser Größenordnung kann ein Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu einer nachhaltigen Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation in diesem Stadtbereich beitragen, ohne bestehende Versorgungsstrukturen zu gefährden. Ein solcher Markt stünde im Einklang mit der Versorgungsfunktion als ergänzender (solitärer) Nahversorgungsbetrieb und in einem ausgewogenen Verhältnis zur entsprechenden Nachfrage im Versorgungsgebiet. Eine zusätzliche Ansiedlung eines kleinteiligen Nahversorgers (z. B. Bäcker, Kiosk etc.) mit bis zu max. 100 m² Verkaufsfläche wäre ebenfalls unbedenklich und kompatibel zum Zentren- und Nahversorgungskonzept. Darüber hinausgehende Angebotsbausteine, insbesondere in Form zusätzlicher Fachmärkte, beispielsweise für Getränke oder Drogeriewaren (die bereits Bestandteil des Sortiments eines Lebensmittelmarktes sind) oder anderer zentrenrelevanter Sortimente, sind (auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit) auszuschließen.“ (Junker + Kruse: Gutachterliche Untersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Lindenstraße 110 in Bremen-Nord, 2015, Seite 33, Fazit)

B 2 Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Es gilt der Bebauungsplan 1240, rechtsverbindlich seit dem 15.02.2001, der hier ein Kerngebiet / Fläche für Stellplätze festsetzt. Planungsziele des Bebauungsplanes 1240 waren u.a. die Neuordnung des Werftgeländes und die Sicherung der für das damalige Vulkanverwaltungsgebäude erforderlichen Stellplätze.

B 3 Planungsziele

Zentrales Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² sowie eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohngebiete des Bremer Ortsteils Fähr-Lobbendorf. Die Planung erfolgt somit im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a Baugesetzbuch (BauGB) im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Aufgrund der fußläufig zu erreichenden Wohngebiete entlang der Lindenstraße und der vorhandenen An-

bindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit den Buslinien der Bremer Straßenbahn AG (BSAG), die in der Lindenstraße in Richtung Bahnhof Vegesack und Bahnhof Blumenthal verkehren, stellt das Plangebiet einen geeigneten Nahversorgungsstandort dar, der auch für Menschen ohne Kraftfahrzeug gut erreichbar ist.

Weitere Planungsziele sind

- Kompatibilität mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen
- Störungsfreie Organisation der motorisierten Kundenverkehre und der Anlieferung
- Sichere Führung des fußläufigen Kundenverkehrs auf dem Vorhaben Grundstück
- Städtebauliche Orientierung des Vorhabens zum öffentlichen Straßenraum
- Berücksichtigung des Lärmschutzes der umgebenden Wohnbebauung
- Umgebungsverträgliche Gestaltung des Gebäudekörpers und der Freiflächen unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Parkanlage

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Da das Vorhaben mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das o. g. Gutachten zeigt im Ergebnis auf, dass an dieser Stelle ein Nahversorger mit Vollsortiment (Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² sowie ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² als verträglich einzustufen ist. Alternativ ist auch ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² und ergänzendem Backshop von bis zu 100 m² auf dem Vorhaben Grundstück möglich. Gegenüber der heutigen Situation stellen beide Varianten eine Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung in Fähr-Lobbendorf dar. Angesichts der im Gutachten aufgezeigten Versorgungsdefizite in diesem Bereich sollte aus Sicht der Stadt vorrangig die Variante eines Supermarktes verfolgt werden, da ein Supermarkt wegen des breiter aufgestellten Vollsortiments eine qualitativ weitreichendere Nahversorgung darstellt als ein Lebensmittel-Discounter mit seinem stark eingeschränktem Sortiment. Im Übrigen sind im weiteren Umfeld bereits mehrere Discounter vorhanden.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem Vorhabenplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m². Das Grundstück befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Ziff. 1 BauGB abgesehen

werden. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von weniger als 1 ha, der städtebaulich integrierten Lage und der geplanten Überbauung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens betrachtet.

D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

D 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

D 2 Gender-Prüfung

Das Vorhaben soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein Angebot zur Nahversorgung schaffen. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Auch für die verschiedenen Altersgruppen ist das Versorgungsangebot durch die Nähe zu den Wohngebieten in Fähr-Lobbendorf unabhängig von einer Pkw-Verfügbarkeit zu Fuß oder mit dem Linienbus zu erreichen.

E Abstimmung

Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 18.03.2015) bezeichnete Gebiet in Bremen – Vegesack auf dem Grundstück Lindenstraße 110 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 106 - mit Vorhabenplan 106). Die Planung soll die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 106 (mit Vorhabenplan 106) zum Vorhaben „Errichtung eines Verbrauchermarktes in der Lindenstraße“ für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 18.03.2015) bezeichnete Gebiet in Bremen – Vegesack auf dem Grundstück Lindenstraße 110 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen: - Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 04.03.2015
- Übersichtsplan

ELB GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT mbH & Co. KG

ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Zum Alten Speicher 11, 28759 Bremen Germany

Telefon/Phone: +49(421) 6604-DW
Telefax: +49(421) 6604-147
www.elb-immobilien.de

Bauamt Bremen-Nord
Herrn Hafke
Gerhard-Rohlf's-Str. 62

28757 Bremen

Datum/date

4. März 2015

Durchwahl/ext.

240 Fax 243

Unser Zeichen/our reference
(Bei Antwort bitte angeben/
please quote when replying)

FRI

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Verbrauchermarktes in Bremen-Vegesack

Antragstellerin: ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Zum Alten Speicher 11, 28759 Bremen

Sehr geehrter Herr Hafke,

unter Verweis auf § 12 Baugesetzbuch beantragen wir als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit Backshop in Bremen-Vegesack auf dem Grundstück Lindenstraße 110 (Flurstück 188/16; Flur 159, Gemarkung Vorstadt R 159.) Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt rd. 5.300 m².

Das Vorhaben besteht aus dem Neubau eines Verbrauchermarktes mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche sowie eines Backshops mit rd. 100 m² Verkaufsfläche. Das Vorhabengrundstück ist Teil des Parkplatzes des ehemaligen Vulkan Verwaltungsgebäudes. Es befindet sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der Eigentumsnachweis sowie eine Bonitätserklärung als Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens werden nachgereicht.

Die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden von uns übernommen. Ebenfalls tragen wir die Kosten für Fachgutachten, sofern solche für das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind. Wir verpflichten uns für das Planverfahren ein Planungsbüro zu beauftragen, dass die CAD-Richtlinie des Bauamtes Bremen-Nord einhält.

Weitere Regelungen zum Vorhaben, den Kosten sowie zu den Rechten und Pflichten der Vorhabenträgerin sind in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Vorhabenträgerin zu treffen.

Wir bitten um schriftliche Bestätigung des Eingangs der Antragstellung und über eine kurzfristige Mitteilung zum weiteren Verfahren. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft
mbH & Co. KG**

Stephan. M. Friedrich

ppa. Stefanie Schulze

Anlagen

Wie oben bezeichnet.

Rechtsform: Kommanditgesellschaft

Firma: ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Sitz: Bremen, Amtsgericht: Bremen HRA 16840
phG: ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Sitz: Bremen, Amtsgericht: Bremen HRB 6226

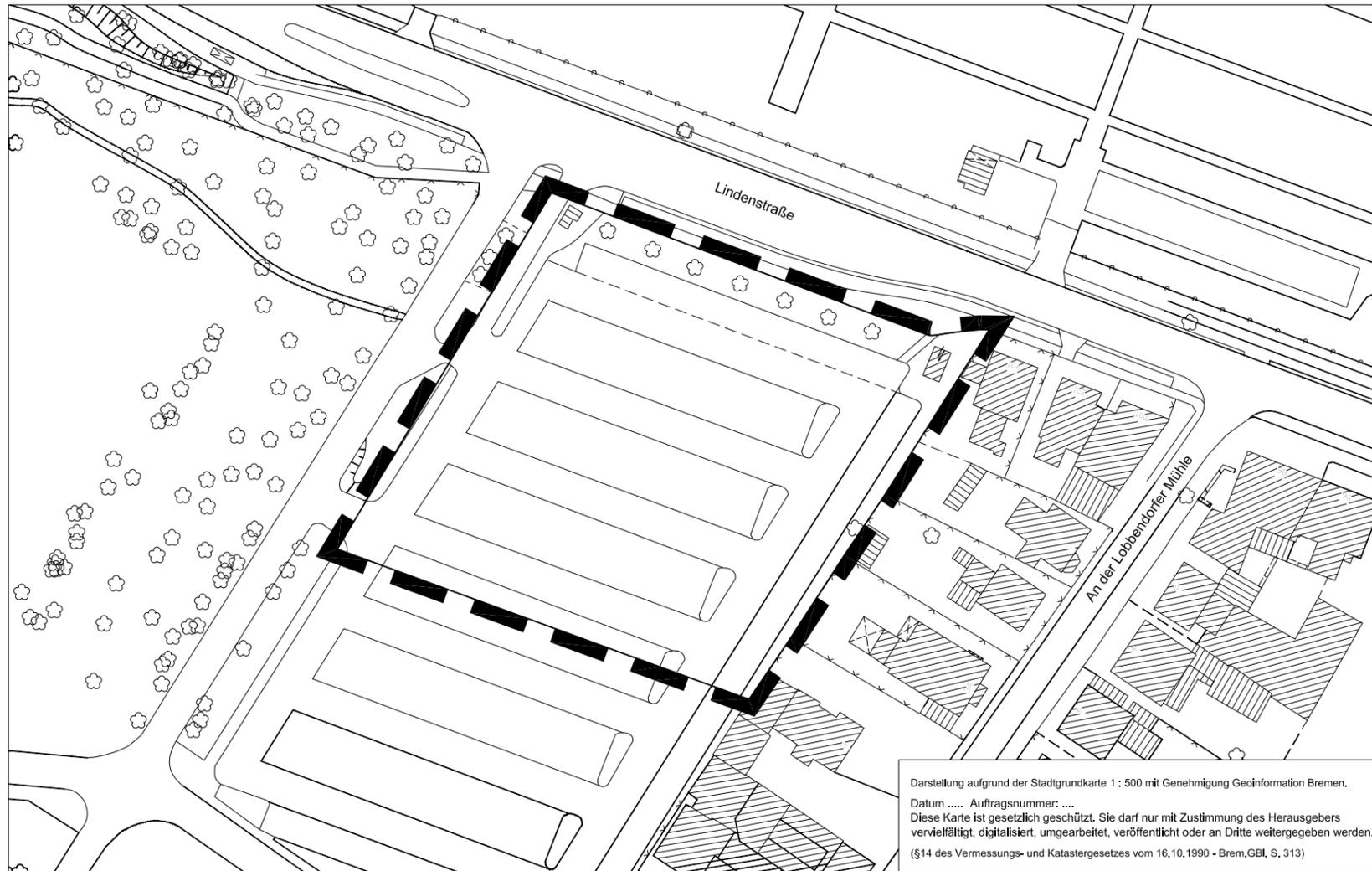
Geschäftsführer: Stephan M. Friedrich, Carl-Otto Große-Lindemann

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 106

(mit Vorhabenplan 106)

zum Vorhaben "Errichtung eines Verbrauchermarktes in der Lindenstraße"

in Bremen-Vegesack
auf dem Grundstück Lindenstraße 110

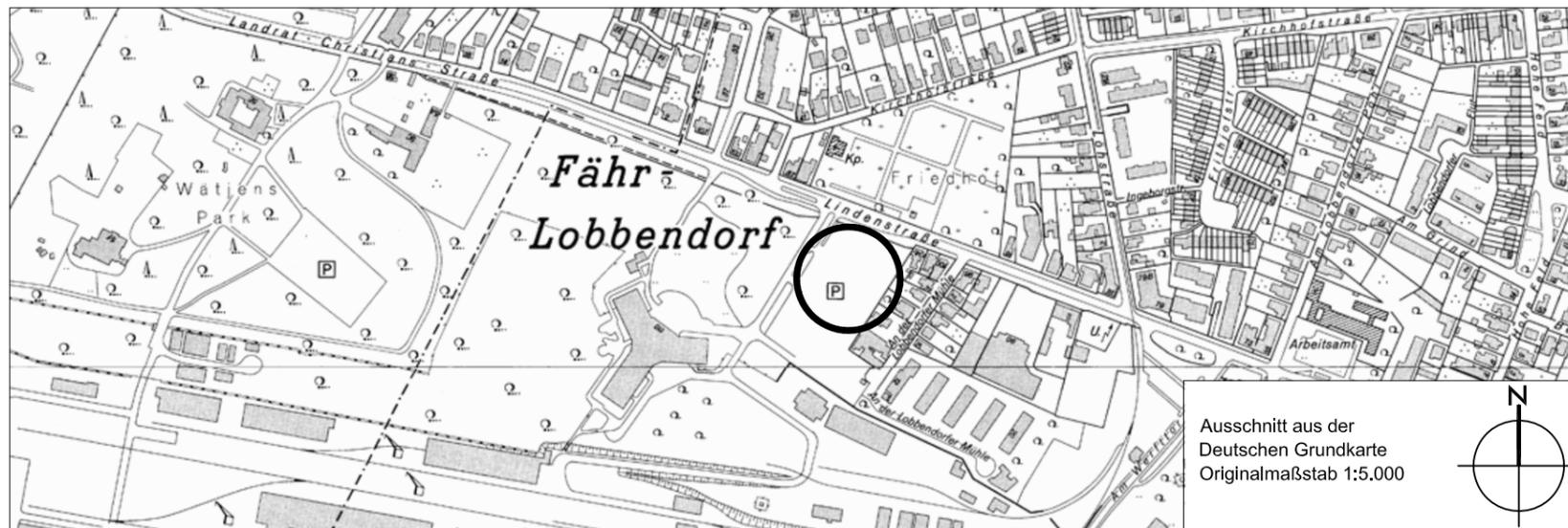
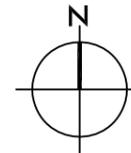


Planzeichenerklärung

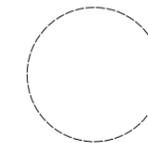
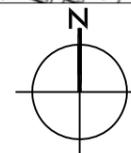
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- - - Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes: ca. 5.200 m²
Bearbeitungsstand: 18.03.2015

Originalmaßstab 1:1.000



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte
Originalmaßstab 1:5.000



Bauamt Bremen Nord
Bremen, den

Amtsleiter

.....

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.

Bremen, den
..... Vorsitzende/r
..... Sprecher

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER vom

Bearbeitet: Lemke
(BPW baumgart+partner)
Gezeichnet: 18.03.2015
Verfahren: Böger

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 106

Übersichtsplan